

Uthyrningspolicy

Grundläggande principer för
hantering av bostadskön och
uthyrning av lägenheter

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	VD	2020-09-25	2025-09-17	2025-05-21 2025-09-17

Inledning

Kungälvsbostäders uppdrag är att erbjuda bostäder till sökande, som är i behov av bostad i Kungälv. Vi ska bidra till att skapa trivsamma och trygga bostadsområden med nöjda hyresgäster i samverkan med övriga samhällsaktörer. Vi tillhandahåller en professionell och god service med människan i fokus. Detta ställer höga krav på oss som hyresvärd.

Vår ambition är att hyra ut våra bostäder till personer som instämmer med vår önskan om att erbjuda ett tryggt och trivsamt boende till den som önskar bo i Kungälv. Därför är vi ytterst noggranna i vår referenstagning och bakgrundskontroll, och vid det personliga samtalet innan vi godkänner en ny hyresgäst hos Kungälvsbostäder. Kungälvsbostäder förbehåller sig rätten att slutligen ta beslut om vem som erbjuds att teckna ett hyreskontrakt hos oss.

Kungälvsbostäders uthyrningsarbete kännetecknas av en hög servicegrad, vänligt bemötande och en professionell hantering av ärenden. Uthyrningsprocessen karaktäriseras av tydlighet och transparens, i enlighet med bolagets riktlinje. Riktlinjen är framtagen för att få en opartisk bedömning vid val av hyresgäst. Ingen intressent ska missgynnas i urvalsprocessen, utifrån ett diskrimineringsperspektiv (kön, sexuell läggning, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, könsöverskridande identitet/uttryck eller ålder).

Kungälvsbostäders Uthyrningspolicy fastställs av Kungälvsbostäders styrelse.

2. Regler för bostadskön

2.1 Registrera intresseanmälan

För att söka lägenheter hos Kungälvsbostäder måste man vara registrerad som sökande i Kungälvsbostäders bostadskö. Man kan registrera sig kostnadsfritt i bostadskön från och med 16 års ålder, men för att få teckna hyreskontrakt måste man ha fyllt 18 år.

2.2 Uppdatera intresseanmälan

Kungälvsbostäder eftersträvar en aktiv och aktuell kö som kan användas i planering och marknadsföring av nya bostäder. Som extern bostadssökande är det därför viktigt att man håller sin intresseanmälan aktiv genom att uppdatera den en gång/år med högst tolv månaders mellanrum. Det är den bostadssökandes ansvar att uppdatera intresseanmälan och se till att kontaktuppgifterna är korrekta. Inga påminnelser om uppdatering skickas ut. Detta gäller även om man redan bor hos Kungälvsbostäder men inte är kontraktssinnehavare.

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	VD	2020-09-25	2025-09-17	2025-05-21 2025-09-17

Om den sökande missar att uppdatera sin intresseanmälan blir den vilande under tolv månader. Under den tiden samlas inga nya köpoäng. Kontaktar den sökande Kungälvsbostäder innan viloperioden går ut, behåller man tidigare insamlade köpoäng och återförs till bostadskön. Under viloperioden erhåller den sökande poäng först från den dag då man återaktiverar sig. Har den sökande inte kontaktat Kungälvsbostäder när viloperioden går ut raderas kontot i Kungälvsbostäders bostadskö. Det innebär att man förlorar sina köpoäng och man kan inte längre söka lediga lägenheter hos oss. **Vårt kösystem kan inte återskapa varken konto eller förlorade köpoäng.**

2.3 Att samla och använda sina kö- respektive boendepoäng

Den sökande erhåller en **köpoäng** per dag fram till den dag man får tillgång till en lägenhet hos Kungälvsbostäder. Vid kontraktsskrivning nollställs köpoängen. Från inflyttningsdagen erhåller kontraktsinnehavaren en **boendepoäng** per dag. Boendepoängen räknas på det senaste hyreskontraktet.

2.4 Ansökningsförfarandet

Den bostadssökande söker själv de lediga lägenheter som annonseras på Kungälvsbostäders hemsida och anmäler sitt intresse till de lägenheter som passar ens behov.

Den sökande kan anmäla sitt intresse på maximalt sex lägenheter samtidigt. Anmälan sparas i två veckor efter att ett hyreskontrakt har upprättats. Därefter är det möjligt att på nytt göra en intresseanmälan på ledig lägenhet.

Tackar sökande nej eller avstår från att svara på ett lägenhetserbjudande upprepade gånger spärras den sökande tillfälligt från att söka lediga lägenheter. Den sökande blir även spärrad ifall den tackar ja till ett erbjudande (men drar sig ur under förmedlingsprocessen, inte går att nå när vi söker den eller inte hör av sig).

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	VD	2020-09-25	2025-09-17	2025-05-21 2025-09-17

3. Fördelning av lediga lägenheter

3.1 Fördelning enligt köpoäng

Fördelning av lägenheter sker i huvudsak enligt principen högst köpoäng.

3.2 Avsteg och förturer

Vi arbetar inte med förturer av medicinsk eller social karaktär.

Avsteg från denna regel kan dock göras i följande fall:

- Vissa förmedlingar av större lägenheter om minst 4 rok, prioriteras enbart till de sökande som är befintliga hyresgäster. Krav på minst två barn under 16 år som är folkbokförda hos den sökande
- Evakuering och återflyttning i samband med renovering och underhåll
- Omflyttning i fastigheter med kooperativ hyresrätt
- Kategoriboende (trygghetsboende och lägenheter för personer som är minst 65 år)
- Social förtur enligt samarbetsavtal med Kungälv kommun
- Ungdomar 18–25 år prioriteras till lägenheter upp till 25 m²

4. Förutsättningar för att få hyra en lägenhet hos Kungälvsbostäder.

Hos Kungälvsbostäder är det endast den sökande som kan teckna ett hyreskontrakt med oss.

En individuell prövning görs alltid av den sökande och för att erhålla ett lägenhetskontrakt måste kraven under punkt 4 uppfyllas:

4.1 Permanentbostad

Lägenheten ska användas som permanentbostad och man ska vara folkbokförd på lägenheten under hela kontraktstiden. Det innebär att man som hyresgäst hos Kungälvsbostäder inte får äga eller hyra annat permanent boende i Kungälv eller dess närområde. Har den sökande varit folkbokförd i fritidshus/sommarstuga i Kungälv eller dess närområde mer än två år, räknas det som ett permanentboende.

4.2 Godkänd ekonomi för hyra och uppehälle

Sökande ska på begäran kunna uppvisa styrkt inkomst i Kungälv närområde av eget arbete, CSN-lån/bidrag för studier, pension, bostadstillägg, aktivitetssättning, underhållsstöd/underhållsbidrag, sjukersättning, sjukpenning, föräldrapenning, A-kassa eller försörjningsstöd från Kungälv kommun, som är tillräcklig för att kunna betala hyran i rätt tid. Sökande behöver inte ha fast anställning för att få en bostad, däremot behöver man styrka sin inkomst. Den inkomst man har, ska räcka både till hyran och hushållets försörjning enligt konsumentverkets normer.

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	VD	2020-09-25	2025-09-17	2025-05-21 2025-09-17

Om den sökande inte uppfyller kraven i vår uthyrningspolicy avseende inkomst eller saknar boendereferens, kan det bli aktuellt med en borgensman för att få ett hyreskontrakt.

Det får inte finnas registrerade hyresskulder till Kungälvsbostäder eller annan hyresvärd. Kungälvsbostäder gör en kreditkontroll för att förvissa sig om att den sökande har en stadigvarande inkomst samt inte belastas av betalningsanmärkningar/skulder hos Kronofogden. Finns betalningsanmärkningar/skulder görs en bedömning av typ, storlek och ålder på dessa. Skuldsanering godkänns inte.

4.3 Godkänd bakgrund

Kungälvsbostäder förbehåller sig rätten att, enligt tillämplig lagstiftning, göra en utförlig bakgrundskontroll av den sökande. Vi kräver goda hyresreferenser från nuvarande/tidigare hyresvärd, inga sena betalningar eller störningsärenden under det senaste året samt godkänd ekonomi/kreditupplysning. I bakgrundskontrollen kontrollerar vi även om kriminell bakgrund finns, fastighetsinnehav, familjebild samt övrig historik.

Kungälvsbostäder godkänner inte privatpersoner som boendereferens.

Den sökande får inte ha negativ historik som påverkar vårt förtroende för den som hyresgäst. Finns negativ historik kan den sökande spärras från att söka lägenhet hos Kungälvsbostäder under åtta år.

Exempel på negativ historik kan vara:

- Kriminalitet – tex dömd de senaste tre åren för våldsbrott, narkotikabrott eller hot mot personal eller andra hyresgäster
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Falska handlingar och dokumentation
- Vanvård av lägenhet
- Verkställd avhysning från tidigare boende
- Hyresgäster, inklusive hushållsmedlemmar/inneboende som begår brott i lägenhet eller dess närmiljö, kan i vissa fall förlora redan tecknat hyreskontrakt. Om sådana förutsättningar befaras råda för den som söker bostad hos oss, kommer vi inte att teckna ett hyreskontrakt.

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	VD	2020-09-25	2025-09-17	2025-05-21 2025-09-17

4.4 Nuvarande hyresgäst

Om den sökande är hyresgäst hos oss idag ska dennes lägenhet besiktigas och godkännas innan man får skriva hyreskontrakt på ny lägenhet. Har hyresgästen inte skött nuvarande lägenhet alternativt inte accepterar att bli fakturerad för slitaget/skadan beviljas man inte en omflyttning. I samband med kontraktsskrivning sägs nuvarande hyreskontrakt upp med sedvanlig uppsägningstid för att sedan förmedlas vidare i bostadskön.

4.5 Antal personer per lägenhet

Vi tillämpar regler mot trångboddhet, för att förhindra osunda boendeförhållanden. Antal personer som bor i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens planlösning och storlek. Därför gäller som regel att antalet boende vid inflyttning inte överskrider följande gränser:

- 3 personer i 1 rum och kök
- 4 personer i 2 rum och kök
- 6 personer i 3 rum och kök
- 8 personer i 4 rum och kök
- 10 personer i 5 rum och kök

4.6 Hemförsäkring

Kungälvsbostäder rekommenderar starkt att hyresgästen tecknar en hemförsäkring, under hela kontraktstiden, för sin nya lägenhet. Kungälvsbostäders försäkringar ersätter inte skador på fastigheten som hyresgästen orsakar. De ersätter inte heller skador och omkostnader för hyresgästens hem och ägodelar, som uppkommer i samband med brand, vattenskada, inbrott eller dylikt.

4.7 Elavtal

Hyresgästen ska ha ett gällande elavtal för den hyrda lägenheten under hela kontraktstiden.

5. Under kontraktstiden

Överlåtelse av köpoäng

Köpoängen är personliga och kan inte överlåtas till annan person. Undantag kan gälla vid medicinska skäl eller dödsfall av make/maka/sambo och måste då styrkas med intyg inom tolv månader.

Styrdokument	Ansvarig	Upprättad	Uppdaterad	Fastställt av styrelsen/LG
Uthyrningspolicy	VD	2020-09-25	2025-09-17	2025-05-21 2025-09-17

Överlåtelse av hyreskontrakt

Överlåtelse av hyreskontraktet kan endast göras till närstående efter att man varaktigt har sammanbott under de senaste tre åren. Vid överlåtelse av hyreskontrakt nollställs boendepoängen för den som överlåter kontraktet. Dessa poäng överförs till den person som tar över kontraktet. Eventuella köpoäng hos den som tar över hyreskontraktet nollställs i samband med överlåtelsen. Om överlåtelse sker till hyresgästens barn skrivs ett nytt hyreskontrakt och både kö-/boendepoäng nollställs från det datum, då det nya hyreskontraktet börjar gälla.

Direktbyte

Vid direktbyte nollställs både kö-/boendepoäng för såväl inflyttande som utflyttande hyresgäst.

Misskötsamhet

Om en kontraktsinnehavare sägs upp på grund av misskötsamhet nollställs insamlade boendepoäng och personen spärras från att söka bostad hos Kungälvsbostäder under åtta år.

6. Uppsägningstid

- Uppsägningstiden för lägenhet är tre hela kalendermånader och räknas från månads-skiftet närmast efter uppsägningsdagen.
- Dödsbo till avliden hyresgäst har rätt att säga upp lägenheten med en månads upp-sägningstid om uppsägningen sker inom en månad från dödsfallet.
- Vid flytt till service- eller äldreboende inom Kungälvs kommun finns rätten att säga upp lägenheten med två månaders uppsägningstid. Kontrakt på nytt boende måste uppvisas i samband med uppsägningen.

För fullständig information gällande hyres- och kontraktsfrågor hänvisar vi till vår hemsida www.kungalvsbostader.se.